

モニタリングの対象期間
R5.4.1～R6.3.31

モニタリング結果の概要

施設名

松山市営住宅

指定管理者

あなぶき公営住宅グループ

職員数

常勤11非常勤3

指定期間

R4.4.1 ~ R9.3.31

担当課

住宅課

主な業務

・入居者管理業務
(入居者募集・入退去管理・収入申告受付・各種届出受付・苦情処理・使用料収納)
・施設等維持管理業務
(施設等点検・家屋、設備等の修理)

施設数

47

1

職員数

常勤11非常勤3

2

指定期間

R4.4.1 ~ R9.3.31

3

担当課

住宅課

4

評価区分

担当課指定管理者

5

施設利用状況

44

6

職員配置

33

7

コスト削減

44

8

収益

33

9

設備等管理

44

10

危機管理

34

11

自主事業の実施

34

12

サービス向上

44

13

利用者評価

44

14

施設利用状況

施設利用状況

15

利用者評価

利用者評価

16

サービス向上

サービス向上

17

自主事業

自主事業

18

危機管理

危機管理

19

設備等管理

設備等管理

20

コスト削減

コスト削減

21

収益

収益

22

職員配置

職員配置

23

施設利用

施設利用

24

担当者

担当者

25

指定管理者

指定管理者

26

自己評価

自己評価

27

サービス向上のための取組み(実績)

サービス向上のための取組み(実績)

28

前年度の課題と改善策

前年度の課題と改善策

29

担当課コメント(評価・指摘事項)

担当課コメント(評価・指摘事項)

30

年度

事業収支(千円)利用者数

31

コスト

収益

32

R3年度

324,646818,6167,399

33

R4年度

327,207809,6797,310

34

R5年度

318,477794,1666,842

35

対前年比

97.3%98.1%93.6%

36

委託料、工事請負費について、人件費、部材代の増により増加傾向が強い。すでにエレベーター点検について保守点検業者から委託料増額の要請も出ている。そのため、委託費、工事請負費、特に一般修繕費が増加しており、その中で入居率を上げるための空室修繕費を確保できるかが課題となっている。相見積りの取得、センター自前での工事など一般修繕費を抑える取組を行う。また、人件費も国の施策により大幅増が想定されるが、無駄な残業を行わないなど、労務管理を徹底する。使用料収入については、センター職員による徴収額は増加傾向にあるが、住宅課と協議し、回収不能使用料をどうするかなど、収入アップにつなげたい。

37

人件費の上昇に伴う物価高の傾向が続く中、入居世帯数は令和4年度比約50%増となっており、限られた予算の中で構成団体や関連事業者のノウハウを生かしながら効率的な維持管理に取り組んでいただいている評価する。また、徴収・収納業務でも前年度以上の実績を上げている。未収金の縮減に向けて初期滞納者への徴収と、高額かつ悪質な滞納者への対応を商輪として強化する必要があるため、引き続き連携して取り組みを進めていただきたい。

1 【職員数】

現在、施設を維持管理するために配置されている指定管理者の職員数です。

2 【主な事業】

指定管理者がこの施設で行っている業務・活動内容です。

3 【事業収支(コスト・収益)】

当該年度を含む3年度分の指定管理者と市のコスト・収益の合算額を表示しています。
「対前年比」は「R5年度実績/R4年度実績」の計算により算出しています。

4 【5段階評価】

9項目についての、担当課と指定管理者の評価です。

《判定基準》

- 5：指定管理者のノウハウや努力により、目標水準を大きく上回る成果が得られた。
- 4：協定や仕様書を遵守の上、目標水準をやや上回った。
- 3：協定や仕様書の内容とおり業務を履行し、目標水準どおりだった。
- 2：概ね協定や仕様書どおりの業務を履行したが、目標水準をやや下回った。
- 1：市の指導・助力・助言等を受けても、協定や仕様書の内容を遵守できておらず、得られた成果は、目標水準を大きく下回っていた。

5 【サービス向上のための取組み(実績)】

指定管理者が実施したサービス向上のための取組みや自主事業を挙げています。

6 【前年度の課題と改善策】

指定管理者と担当課が認識している前年度(R5)の課題と、今後の改善策の内容です。

7 【担当課コメント(評価・指摘事項)】

前年度(R5)の指定管理者の業務に対する評価事項、改善すべき指摘事項についての担当課のコメントです。

《9つの評価項目の内容》

- 施設利用状況…施設利用者数の実績
- 職員配置…効率的な業務実施のための的確な職員配置
- コスト削減…管理経費削減の実績、指定管理料の適正な執行等のコスト削減に向けた取組み
- 収益…収益実績、料金設定の見直し、PR等の収益増に向けた取組み
- 設備等管理…台帳の作成や目視確認、不具合の抽出等、施設・設備・備品の適切な管理
- 危機管理…マニュアル整備や訓練の実施等
- 自主事業の実施…指定管理者の経費負担、企画立案で実施した取組み
- サービス向上…サービス水準維持・向上のための取組み
- 利用者評価…利用者アンケート等による評価